

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-3802/2017.

Поступило в суд 16.10.2017.

## РЕШЕНИЕ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

13 ноября 2017 года

город Новосибирск

Кировский районный суд г. Новосибирска в составе:

председательствующего судьи

Киевкой А.А.,

при секретаре

Кожевниковой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Щегильской Н. М. к обществу с ограниченной ответственностью «НСК Девелопмент» о взыскании неустойки,

## УСТАНОВИЛ:

Щегильская Н.М. обратилась в суд с вышеуказанным иском к ООО «НСК Девелопмент», в обоснование иска указав, что между ней и ООО «НСК Девелопмент» был заключен договор № участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ. Объектом долевого строительства по договору является <адрес> (строительный номер по проекту), расположенная в многоквартирном жилом <адрес> (по генплану) по <адрес> стр. согласно п. 3.5, вышеуказанного договора, срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости № года. По условиям договора стоимость квартиры составляет № рублей, оплата стоимости квартиры истицей произведена в полном объеме. Ответчиком грубо нарушены условия договора, а именно нарушен срок передачи истице объекта долевого строительства, а это существенное нарушение условий договорных обязательств. Просрочка исполнения обязательств по договору на ДД.ММ.ГГГГ составила № календарных дня. Сумма неустойки составляет № руб. Ответчику ООО «НСК Девелопмент» была передана претензия истца от ДД.ММ.ГГГГ. Никаких официальных ответов на претензию от ответчика не поступало, истцу деньги не перечислены.

На основании изложенного истец просит взыскать с ответчика ООО «НСК Девелопмент» неустойку по договору долевого участия от ДД.ММ.ГГГГ № в размере № руб.

В судебном заседании истица Щегильская Н.М. заявленные требования поддержала в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Представитель ответчика ООО «НСК Девелопмент» судебное заседание не явился, извещен, направил в адрес суда письменный отзыв по заявленным требованиям, в котором просил суд уменьшить размер неустойки, подлежащей взысканию, до № рублей.

Суд, выслушав истца, исследовав материалы дела, считает, что заявленный иск подлежит частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Требованиями ст. 56 ГПК РФ установлено, что каждая из сторон должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

В силу пункта 2 статьи 2 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», под объектом долевого строительства понимается жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства

после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Согласно пунктам 1, 3 статьи 4 названного ФЗ, по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

На основании ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В ходе рассмотрения дела судом установлено, между ООО «НСК Девелопмент» и Щегильской Н.М. ДД.ММ.ГГГГ заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного <адрес>, согласно условиям которого Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить: многоэтажный жилой дом со встроенными общественными помещениями (здание № по генплану) – № этап строительства многоэтажных жилых домов со встроенными общественными помещениями и здания общественного назначения, детского сада, трансформаторных подстанций в <адрес> стр. кадастровые номера земельных участков № и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с п.п. 2.1, 2.2 Договора после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости застройщик передает участнику находящееся в этом объекте недвижимости помещение: однокомнатную квартиру-студию № исходя из следующих проектных характеристик: общая площадь квартиры с учетом балконов и лоджий – № кв.м, общая площадь квартиры – № кв.м, жилая площадь квартиры – № кв.м, с балконом, в № подъезде, № этаж, условный (строительный) номер помещения №.

В соответствии с п. 4.1 Договора цена договора на дату заключения составляет № руб., которую участник оплачивает застройщику за счет собственных денежных средств в течение № рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес>.

Согласно п. 5.2 договора передача помещения осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Согласно п. 5.4 договора застройщик обязан передать участнику помещение по передаточному акту в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости – № полугодие № года (л.д. 7-11).

Обязательства Щегильской Н.М. по Договору № участия в долевом строительстве многоквартирного дома от ДД.ММ.ГГГГ исполнены в полном объеме, что подтверждается копией квитанции № от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 12).

ДД.ММ.ГГГГ Щегильская Н.М. обратилась в ООО НСК «Девелопмент» с письменной претензией, в которой предложила ответчику уплатить ей в течение № календарных дней с даты получения претензии погасить возникшую неустойку в размере № руб. ( л.д. 13-14).

В добровольном порядке данные требования Щегильской Н.М. ответчиком удовлетворены не были.

Судом установлено, что истцом исполнены обязательства по договору № участия в долевом строительстве многоквартирного дома от ДД.ММ.ГГГГ в полном объеме в установленные договором сроки, а ответчиком не была исполнена в предусмотренные договором сроки обязанность по передаче истцу квартиры, что подтверждается письменными материалами дела.

По условиям Договора (п. 3.1.2.) Застройщик обязался передать Участнику объект долевого строительства по передаточному акту в течение № месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. По условиям Договора (п.5.3. срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости) – № года, поэтому право требовать взыскания неустойки за нарушение обязательств по договору возникло у истца с ДД.ММ.ГГГГ.

Решениями Кировского районного суда <адрес> в пользу истца была взыскана неустойка за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере № руб., за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере № руб.

Суд, изучив представленный расчет неустойки, представленный истцом, соглашается с ним в части заявленного периода просрочки, и полагает, что расчет неустойки следующий:

№ рублей.

Учитывая установленные судом обстоятельства, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика неустойки за просрочку передачи квартиры за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ по правилам, установленным ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Вместе с тем, ответчиком заявлено о снижении размера неустойки. Разрешая заявленное ходатайство, суд приходит к следующему.

В силу ст. ст. 330, 331 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков. Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства.

Согласно п. 1 ст. 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе ее уменьшить.

Конституционный суд РФ в определении от ДД.ММ.ГГГГ N 263-О разъяснил, что предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу на реализацию требований ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а по существу о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате правонарушения.

По смыслу названной нормы закона уменьшение неустойки является правом суда. Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Так из разъяснений, данных в п. 42 совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 8 от ДД.ММ.ГГГГ «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ» следует, что при решении вопроса об уменьшении неустойки (ст. 333) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание, в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товаров, работ, услуг, сумма договора и т.п.).

Из анализа норм действующего законодательства следует, что неустойка представляет собой меру ответственности за нарушение исполнения обязательств, носит воспитательный и карательный характер для одной стороны и одновременно, компенсационный, то есть, является средством возмещения потерь, вызванных нарушением обязательств, для другой стороны, и не может являться способом обогащения одной из сторон.

Таким образом, важнейшим фактором, влияющим на размер подлежащей взысканию неустойки, по мнению суда, является её соразмерность последствиям нарушения обязательства.

Оценив доводы сторон, представленные доказательства, суд приходит к выводу, что неустойка в размере № руб. явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств, исходя из периода просрочки, за который истец просит взыскать неустойку № дней, и полагает возможным снизить размер подлежащей взысканию неустойки до № рублей, полагая указанный размер разумным, соразмерным последствиям нарушения обязательства, стоимости объекта строительства, периоду просрочки, с учетом ходатайства об уменьшении размера неустойки.

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального закона N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной этим Федеральным законом.

Согласно ч. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Суд считает необходимым указать, что по смыслу п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» взыскание штрафа за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя является не правом, а обязанностью суда.

На основании п.46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № от ДД.ММ.ГГГГ «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

В связи с чем, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика штрафа в размере № руб. в пользу истца за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, поскольку истец обращалась к ответчику с претензией о выплате неустойки. Однако суд не может в данном случае применить положения ст. 333 ГК РФ, суд считает необходимым взыскать с ООО «НСК Девелопмент» в пользу истца штраф, не уменьшая его размер, поскольку судом уже был уменьшен размер неустойки, с учетом принципа разумности и соразмерности заявленных требований последствиям нарушенного обязательства. Однако доказательств для снижения размера штрафа стороной ответчика суду, в соответствии со ст. 56 ГПК РФ не представлено.

Требованиями ст. 103 ГПК РФ предусмотрено, что издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

В соответствии со ст. 333.36. Налогового кодекса РФ от уплаты государственной пошлины истцы освобождены. Поскольку судом частично удовлетворены исковые требования Щегильской Н.М., суд считает возможным взыскать с ООО «НСК Девелопмент» расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение иска в размере № руб., исходя из суммы удовлетворенных требований по требованиям имущественного характера.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194- 198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Щегильской Н. М. удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «НСК Девелопмент» в пользу Щегильской Н. М. неустойку в размере № рублей 00 копеек, штраф в размере № руб. 00 копеек, а всего № рублей 00 копеек.

Взыскать с ООО «НСК Девелопмент» госпошлину в доход местного бюджета в сумме № рублей 00 копеек.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Новосибирский областной суд в течение месяца.

Решение суда изготовлено в окончательной форме ДД.ММ.ГГГГ.

Председательствующий /подпись/.

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела № Кировского районного суда <адрес>.

На ДД.ММ.ГГГГ решение в законную силу не вступило.

Судья